



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imhalled Henri Mizzi

Illum 13 ta' Ġunju 2025

Nru: 2

Rikors Ġuramentat Nru. 944/2023

Gerald Muscat u martu Marlene Muscat

v

1. Lara Investments Limited

2. Charter Properties Limited

3. Lara Developments Limited

4. Jeffrey Attard

Fatti

1. B'zewġ konvenji redatti minn Nutar Robert Micallef fl-24 ta' Lulju 2018, is-soċjetà intimata 'Charter Properties Limited', rappreżentata minn Jeffrey Attard, obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw fi stat ta' ġebel u saqaf, l-appartament mingħajr l-arja, bla numru uffiċjali imma mhux uffiċjalment internament immarkat bin-numru ħamsa (5) (l-'Appartament 5'),¹ u l-l-appartament mingħajr l-arja, bla numru uffiċjali imma mhux uffiċjalment internament immarkat bin-numru sitta (6) (l-'Appartament 6'),² liem appartamenti jinsabu fil-*fourth-*

¹ Ara l-konvenju tal-Appartament 5 bejn Gerald u Maria Elena sive Marlene Muscat u Charter Properties Limited redatt min-Nutar Dottor Robert Micallef tal-24 ta' Lulju 2018, kopja tiegħu annessa f'pàġni 8-15.

² Ara l-konvenju tal-Appartament 6 bejn Gerald u Maria Elena sive Marlene Muscat u Charter Properties Limited redatt min-Nutar Dottor Robert Micallef tal-24 ta' Lulju 2018, kopja tiegħu annessa f'pàġni 21-28.

floor level (u cioè fil-livell ta' taht il-*penthouse level*) fi blokk li ser ikun fih l-isem ta' 'Eden Residence Block B,' bla numru fi Triq Anglu Gatt, il-Mosta, Malta, liberi u franki, bid-drittijiet, giustizjiet u pertinenzi kollha tagħhom sottoposti għas-sular ta' *penthouse fil-fifth floor level* u sovrapposti għall-appartamenti fil-*first, second* u *third floor level*, għal żewġ sulari *garages/ car-spaces* proprjetà tal-venditur u/jew l-aventi kawża (l-appartament flimkien imsejha l-'Proprjetà'). Dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji u għall-prezz komplessiv ta' €300,000 (€150,000 kull appartament), liem somma r-rikorrenti già ħallsu fl-intier tagħha.³

2. Dakinhar stess, cioè fl-24 ta' Lulju 2018, ġew iffirmati wkoll żewġ kuntratti t'appalt redatti min-Nutar Dottor Robert Micallef, fejn is-soċjetà intimata Lara Developments Limited, rappreżentata minn Jeffrey Attard, obligat ruħha a favur ir-rikorrenti li tagħmel ix-xogħolijiet ta' appalt imsemmija fl-imsemmi kuntratti. Hija giet ingaġġata biex twettaq ix-xogħolijiet ta' *finishes* inkluż id-dawl, l-ilma u t-tibjid fl-Appartament 5,⁴ u fl-Appartament 6,⁵ versu l-prezz komplessiv ta' €100,000 (€50,000 kull appartament), liem somma r-rikorrenti già ħallsu fl-intier tagħha.⁶
3. Fil-31 ta' Lulju 2020, ir-rikorrent Gerald Muscat u Jeffrey Attard f'ismu proprju, u f'isem is-soċjetajiet intimati 'Charter Properties Limited', 'Lara Developments Limited' u 'Lara Investments Limited', iffirmaw ftehim fejn Jeffrey Attard obbliga ruħu li jħallas is-somma ta' elf ewro (€1,000) fix-xahar lir-rikorrent Gerald Muscat, rappreżentanti ħames mitt ewro (€500) għal kull appartament:-

“and this until when the said Jeffrey Attard and/or any one of the said companies shall build complete and finish the two apartments being the subject to the two promise of sale agreements inclusive of elevator.”

4. It-tali pagamenti mensili kellhom jibdwu “on the fifth of January two thousand and twenty-one (05/01/2021) and shall so continue every month thereafter without suspension, interruption and/or abatement until when said apartments shall be so built and completed.”

³ Ir-rikorrenti Gerald Muscat xehed fejn ikkonferma li huwa ħallas l-ammonti kollha dovuti stante li dan kien il-ftehim li kien sar bejn il-partijiet. L-ammonti kollha ġew ikkonfermati mir-rappreżentant tal-bank. L-istess rikorrent ippreżenta prospett tal-flus li huwa ħallas u tad-danni li sofra.

⁴ Ara l-ftehim t'appalt tal-Appartament 5 bejn Gerald u Maria Elena sive Marlene Muscat u Lara Developments Limited redatt min-Nutar Dottor Robert Micallef tal-24 ta' Lulju 2018, kopja tiegħu annessi f'pàġni 16-19.

⁵ Ara l-ftehim t'appalt tal-Appartament 6 bejn Gerald u Maria Elena sive Marlene Muscat u Lara Developments Limited redatt min-Nutar Dottor Robert Micallef tal-24 ta' Lulju 2018, kopja tiegħu annessi f'pàġni 29-32.

⁶ Ir-rikorrenti Gerald Muscat xehed fejn ikkonferma li huwa ħallas l-ammonti kollha dovuti stante li dan kien il-ftehim li kien sar bejn il-partijiet. L-ammonti kollha ġew ikkonfermati mir-rappreżentant tal-bank. L-istess rikorrent ippreżenta prospett tal-flus li huwa ħallas u tad-danni li sofra.

Intqal ukoll li “Should the said Jeffrey Attard be in default of payment of any monthly payment and/or an amount equivalent to one monthly instalment of five hundred Euro (€500) there shall commence to accrue interests at the rate of eight per centum (8%) per annum and shall be immediately due by Jeffrey Attard to Gerald Muscat.”⁷ Is-soċjetajiet l-oħra, cioè Charter Properties Limited, Lara Investments Limited u Lara Developments Limited obligaw ruħhom biex jagħmlu tajjeb għad-dejn bħala garanti, solidament ma’ Jeffrey Attard.

5. Is-soċjetà intimata Charter Properties Limited naqset milli tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment tal-Proprietà, skont it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenji u dan minkejja illi giet interpellata sabiex tagħmel dan permezz tal-ittra uffiċjali b’numru 3161/2023. Fl-istess ittra uffiċjali ġew imsejha wkoll is-soċjetajiet intimati Lara Developments Limited u Lara Investments Limited, u dan għaliex is-soċjetà intimata Lara Developments Limited naqset milli twettaq ix-xogħolijiet ta’ appalt mertu tal-imsemmija kuntratti t’appalt skont it-termini u kondizzjonijiet tal-istess.
6. Ir-rikorrenti għadhom jixtiequ jixtru u jakkwistaw il-Proprietà skont it-termini u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji hawn fuq imsemmija. Huma għalhekk fethu din il-kawża fit-23 ta’ Awwissu 2023, fejn qed jitolbu li jiġi esegwit il-konvenju skont l-artikolu 1357 tal-Kap. 16, fost affarijiet oħra. Fil-fatt huma qed jitolbu lill-qorti sabiex:-
 - i. Tikkundanna lill-intimata Charter Properties Limited [C 69311] sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-immobbli formanti l-mertu tal-preċitati konvenji datati 24 ta’ Lulju 2018 magħmul minn Nutar Robert Micallef (anness Dok.A u Dok.B), skond it-termini u kondizzjonijiet tal-istess konvenji;
 - ii. Tinnomina lin-Nutar Dr. Robert Micallef jew nutar iehor sabiex jippubblika l-kuntratti relattivi fil-lok, jum u ħin li jiġu għalhekk fissati minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt u l-atti kollha konnessi u anċillari, inkluża kwalsijasi dikjarazzjoni causa mortis li tista’ tkun meħtieġa għall-finijiet tat-trasferiment, u dan taħt dawk il-provvedimenti opportuni illi din l-istess Onorabbli Qorti jogħgħobha timponi fiċ-ċirkostanzi;
 - iii. Tiddikjara lill-intimata Lara Developments Limited [C 42868] responsabbli talli ma għamlitx ix-xogħol ta’ appalt in forza ta’ zewg ftehimiet ta’ appalt datati 24 ta’ Lulju 2018 magħmul minn Nutar Robert Micallef (anness Dok.C u Dok.D), fejn obligat ruha li tagħmel xogħolijiet ta’ appalt elenkati fl-imsemmi ftehimiet versu l-prezz ta’ € 50,000 [hamsin elf Euro] għal kull apartament, bil-prezz komplessiv ta’ € 100,000 [mitt elef Euro] fejn ir-rikorrenti għa hallsu l-ammont intier;
 - iv. Tikkundanna lill-intimata Lara Developments Limited [C 42868] thallas lir-rikorrenti l-prezz ta’ € 50,000 [hamsin elf Euro] għal kull apartament, bil-prezz komplessiv ta’ € 100,000 [mitt elef Euro]

⁷ Ara l-ftehim tal-31 ta’ Lulju 2020 bejn Gerald Muscat u Jeffrey Attard f’ismu proprju u f’isem Charter Properties Limited, Lara Developments Limited u Lara Investments Limited, f’pagna 34.

- v. Alternattivament u f'każ illi kellu jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, tiddikjara li l-intimati, Jeffrey Attard [KI 428673 M] f'ismu propria, Charter Properties Limited, C 69311 rappreżentata minn Jeffrey Attard [KI 428673 M], Lara Developments Limited C 42868 rappreżentata minn Jeffrey Attard u Lara Investments Limited, C 24441 rappreżentata minn Jeffrey Attard, ai termini tal-ftehim tal-31 ta' Lulju 2020, inter alia b'mod solidali jew min minnhom, responsabbli għad-danni kaġunati lir-rikorrenti b'riżultat tal-inadempjenza tagħhom;
 - vi. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-inadempjenza ta' l-intimati, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;
 - vii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni hekk likwidati ai termini tat-talba preċedenti.
 - viii. Tordna lin-Nutar Dr. Robert Micallef jew nutar iehor jirrestitwixxi u jirrillaxxa kull somma li jiddetjeni bhala depozitu akkont tal-imsemmi prezz f'każ illi kellu jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir u f'każ illi dawn jigu ddepozitati taht l-awtorita tal-Qorti, tordna r-rilaxx tal-istess depozitu favur ir-rikorrenti;
 - ix. Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffċjali numru 3161/2023, u bl-imgħaxxijiet legali fuq id-danni eventwalment likwidati a karigu tal-konvenut li qed jiġi ingunt in subizzjoni.
7. L-intimati ġew innotifikati bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni, li ntemmet fit-8 ta' Frar 2024.⁸ Peress li ma ppreżentawx risposta ġuramentata fit-terminu mogħti lilhom mil-liġi, huma ġew iddikjarati kontumaċi fit-30 ta' April 2024.⁹ Fit-28 ta' Frar 2025, il-konvenuti ngħataw il-fakultà sabiex iressqu n-nota maħsuba fl-artikolu 158(1) tal-Kap. 12. Huma naqsu milli jeżerċitaw it-tali fakultà, u l-kawża thalliet għas-sentenza.

Analizi tal-qorti

8. Il-kawża essenzjalment tikkonċerna żewġ affarijiet; il-wegħda ta' bejgħ u l-appalt. Ir-rikorrenti qed jitolbu tal-esekuzzjoni l-konvenji skont l-artikolu 1357 tal-Kap. 16, li tiġi ordnata r-rifużjoni s-somma ta' €100,000 li ħallsu r-rikorrenti għall-appalt, u li tiġi llikwidata s-somma dovuta lilhom skont il-kuntratt li Gerald Muscat iffirma ma' Jeffrey Attard f'ismu proprju, u f'isem is-soċjetajiet intimati Charter Properties Limited, Lara Developments Limited u Lara Investments Limited fil-31 ta' Lulju 2020.¹⁰

⁸ Ara l-pubblikazzjonijiet fil-gazzetti lokali tat-8 ta' Frar 2024 f'pàġni 39-41, u l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Jannar 2024 f'pàġni 43-53.

⁹ Ara l-ftehim tal-31 ta' Lulju 2020 bejn Gerald Muscat u Jeffrey Attard f'ismu proprju u f'isem Charter Properties Limited, Lara Developments Limited u Lara Investments Limited, f'pàġna 34.

¹⁰ Teknikament it-talba tar-rikorrenti għall-kundanna tal-ħlas tal-penali dovuta mill-intimati skont il-ftehim tal-31 ta' Lulju 2020 tressqet bhala talba alternattiva, applikabbli "f'każ li kellu jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir." Pero min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u mill-provi l-oħra esibiti, jirriżulta li r-rikorrenti qed jippretendu l-ħlas tal-imsemmija penali mhux alternattivament iżda addizzjonalment għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment tal-Appartament 5 u tal-Appartament 6. Pero, f'dan il-każ, ir-rikorrenti ressqu talba oħra għal-likwidazzjoni tad-"danni sofferti...b'riżultat tal-inadempjenza ta' l-intimati", u għalhekk it-talba għall-kundanna tal-ħlas tal-penali tista' xorta wahda tiġi kkunsidrata.

Il-wegħda ta' bejgħ

9. L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jiddisponi:-

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tigi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jspiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

10. Jingħad fil-ġurisprudenza li dan ifisser li sabiex konvenju jinżamm fis-sehħ wara li jiskadi t-terminu miftiehem, jeħtieġ li jiġu sodisfatti żewġ rekwiżiti. Fl-ewwel lok, jeħtieġ li jiġi ppreżentat, qabel ma jkun skada t-terminu applikabbli, att ġudizzjarju fejn l-intimat jiġi msejjah jidher għall-bejgħ. F'każ li fi żmien tletin jum dak li wiegħed xorta jibqa' ma jonorax il-wegħda, jeħtieġ li qabel ma jgħaddu t-tletin jum, jiġi ppreżentat rikors ġuramentat b'talba sabiex titwettaq il-wegħda.¹¹ Fin-nuqqas, l-effetti tal-konvenju jspiċċaw u l-partijiet jirrivertu lura għall-pożizzjoni li kienu fiha qabel ma kien sar il-konvenju.¹²
11. F'dan il-każ, il-konvenji kienu validi sal-25 ta' Lulju 2023. Fl-21 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti sejh u l-intimati bl-ittra uffiċjali b'numru 3161/2023, sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-bejgħ. Peress li Charter Properties Limited xorta baqgħet m'onoratx il-wegħda fit-23 ta' Awwissu 2023, ir-rikorrenti fetħu din il-kawża.
12. Billi giet mhaddma l-proċedura fl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-konvenji għadhom preżentement fis-sehħ u jistgħu jiġu esegwiti minn din il-qorti.

L-appalt

13. Skont l-artikolu 1640 tal-Kap. 16:-

1640. (1) Min jagħti x-xogħol jista' jholl, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diġà beda.

¹¹ *Bianchi vs JMA Developments Ltd*, Qorti tal-Appell, deċiża 26 ta' Mejju 2006.

¹² *Loreto Abela vs Tereza Spiteri*, Qorti tal-Appell, deċiża 30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403). Ara ukoll, fost ħafna oħrajn, 174/2022, *ISD Company Limited v Angelo Farrugia et*, Qorti ta' l-Appell, 3 ta' Settembru 2024.

(2) Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jhallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt.

(3) Jekk ikun hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jhallas biss lill-appaltatur somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjeż tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittiehed qies tal-utilità ta' dawk l-ispejjeż u dak ix-xogħol lil min ikun ta x-xogħol kif ukoll id-danni li dan ikun sofra.

(4) Kull somma mogħtija bil-quddiem lill-appaltatur qabel mal-kuntratt ikun inħall għandha tiġi applikata għal dak dovut skont is-subartikolu (2) jew (3) u l-appaltatur għandu jrodd lil min ikun tax-xogħol kull eċċess li jirriżulta.(5) Il-kuntratt jinħall immedjatament malli min ikun ta x-xogħol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla hteġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti.

14. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jippremettu li “jixtiequ jixtru u jakkwistaw l-immobbli...bix-xogħolijiet magħmula skond il-ftehimiet imsemmija,” iżda ma jressqu l-ebda talba speċifikament sabiex l-appaltatriċi Lara Developments Limited tiġi ordnata tħares l-obbligi assunti minnha fil-kuntratti t'appalt tal-24 ta' Lulju 2018. Anzi, għall-kuntrarju, qiegħdin iressqu żewġ talbiet li, fil-fehma tal-qorti, huma inkompatibbli max-xewqa tagħhom li jzommu l-appalt fis-seħh.
15. Fl-ewwel lok, qiegħdin jitolbu r-refużjoni tas-somma mħallsa minnhom bil-quddiem għax-xogħolijiet t'appalt fl-Appartament 5 u fl-Appartament 6 – meta skont l-artikolu 1640(4), l-obbligu tal-appaltatur biex jrodd lura kwalsiasi somma mogħtija bil-quddiem in eċċess tal-ispejjeż dovuti lilu skont l-artikolu 1640(2) u 1640(3), jiskatta biss meta l-“kuntratt ikun inħall.”
16. Fit-tieni lok, qiegħdin jitolbu l-likwidazzjoni tal-penali mensili dovuti skont il-ftehim tal-31 ta' Lulju 2020 minn Jeffrey Attard (u l-intimati l-oħra, bħala garanti) għad-dewmien fl-esekuzzjoni tax-xogħolijiet tal-appalt. Peress li, kif jgħidu r-rikorrenti Lara Developments Limited għadha ma wettqitx ix-xogħolijiet t'appalt miftiehma, il-penali mensili dovuti skont l-istess ftehim għadhom qed jiddekorru sal-gurnata tal-lum. Konsegwentement, sakemm jibqgħu in vigore l-kuntratti t'appalt imsemmija, il-penali dovuti lir-rikorrenti ma jistgħux jiġu llikwidati fit-totalità tagħhom.

17. B'hekk, u minkejja li dan ma jingħadx espressament mir-rikorrenti, qiegħed jiġi preżunt li l-appalt ġie tterminat mir-rikorrenti mal-ftuħ ta' din il-kawża.¹³ Altrimenti ma jkunux jistgħu jregu ż-żewġ talbiet hawn fuq imsemmija.
18. Meħud kont ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tqis li l-kuntratti t'appalt inħallu fit-23 ta' Awwissu 2023. Peress li l-appalt qiegħed jinħall minhabba l-inadempjenza ta' Lara Developments Limited biex tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha, qiegħed jiġi meqjus, għall-finijiet tal-artikolu 1640, li t-terminazzjoni saret għal raġuni tajba.
19. Ma tressqet l-ebda talba għar-rifużjoni ta' xi spejjeż li s-soċjetà intimata Lara Developments Limited setgħet tkun intitolata għalihom skont l-artikolu 1640(3) u għalhekk, il-qorti sejra tordna lil Lara Developments Limited sabiex tirrifondi s-somma sħiħa mħallsa cioè €100,000, mingħajr l-ebda deduzzjonijiet.
20. Ngħaddu għal-likwidazzjoni tal-penali dovuti skont il-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2020. Kif diġà ntqal, il-konvenuti obligaw ruħhom sabiex, b'effett mill-5 ta' Jannar 2021, huma jhallsu s-somma ta' €1,000 għal kull xahar ta' dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet t'appalt fil-Proprietà rappreżentanti €500 għal kull appartement. Ir-rata ta' €1,000, applikata għall-perjodu ta' bejn il-5 ta' Jannar 2021 sat-23 ta' Awwissu 2023, tammonta għal €31,000.
21. B'hekk, ir-rikorrent Gerald Muscat għandu jithallas €31,000 minn Jeffrey Attard; għal liem hlas qiegħdin jagħmlu tajjeb il-konvenuti l-oħra bħala garanti.

Parti deċiżiva

22. Għaldaqstant, il-qorti qiegħda:-
 - a. tilqa' l-ewwel talba u qiegħda b'hekk tikkundanna lis-soċjetà intimata Charter Properties Limited sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-Proprietà skont it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenji tal-24 ta' Lulju 2018 hawn fuq imsemmija, u għall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji oħra għall-att finali ta' trasferiment li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-Proprietà,

¹³ Il-qorti ma gietx mitluba sabiex tittermina l-appalt. B'hekk ma jistax jingħad li l-appalt ġie tterminat fid-data ta' din is-sentenza.

inkluz kwalsiasi dikjarazzjoni *causa mortis* li tista' tkun mehtiega għall-finijiet tat-trasferiment;

- b. tilqa' t-tieni talba u qiegħda b'hekk tinnomina lin-Nutar Dottor Robert Micallef sabiex jippubblika l-kuntratti relattivi għat-trasferiment tal-Proprietà, kif ukoll għal kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji ohra għall-att finali ta' trasferiment li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-Proprietà, inkluz kwalsiasi dikjarazzjoni *causa mortis* li tista' tkun mehtiega għall-finijiet tat-trasferiment, u dana fil-jum, fil-ħin u fil-post miftiehma bejn il-partijiet u bejn in-Nutar rispettiv. F'każ li s-soċjetà intimata Charter Properties Limited tonqos milli tidher għat-tali pubblikazzjoni, il-qorti qiegħda tahtar lil Dottor Alexander Paul Miruzzi bħala kuratur deputat sabiex jidher għan-nom tagħha;
- c. tilqa' t-tielet talba u qiegħda b'hekk tiddikjara lis-soċjetà Lara Developments Limited responsabbli talli ma wettqitx ix-xogħolijiet t'appalt miftiehma fil-kuntratti t'appalt tal-24 ta' Lulju 2018 redatti min-Nutar Robert Micallef;
- d. tilqa' r-raba' talba u qiegħda b'hekk tikkundanna lis-soċjetà intimata Lara Developments Limited tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €100,000 imħallsa għall-appalt imsemmi;
- e. tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ħames u t-tmien talbiet, li japplikaw biss f'każ li t-trasferiment tal-Appartament 5 u tal-Appartament 6 ma jkunux possibbli; u
- f. tilqa' s-sitt u s-seba' talbiet, u qiegħda b'hekk tillikwida s-somma ta' €31,000 rappreżentanti l-penali dovuti lil Gerald Muscat skont il-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2020, u qiegħda tordna l-ħlas ta' din is-somma minn Jeffrey Attard, għal liem somma jagħmlu tajjeb l-intimati l-ohra bħala garanti.

L-ispejjeż tal-kawża kif ukoll tal-ittra uffiċjali b'numru 3161/2023, jithallsu mill-intimati in solidum bejniethom. L-ispejjeż tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi jithallsu minn Charter Properties Limited.

Bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Registratur